

FRAGEBOGEN MARKTWERTERMITTLUNG RENDITELIEGENSCHAFT

ABSENDER NICHT VERGESSEN

Firma:
Name:
Vorname:
Strasse:
PLZ / Ort:
Telefon:
E-Mail:

VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTEN FRAGEBOGEN EINSENDEN AN

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
8050 Zürich

LEISTUNGSUMFANG

Die Bewertung ist für mindestens zwei Jahre weiter einsehbar und modifizierbar. Mit dem zugestellten online-Zugang dürfen Sie das gleiche Objekt noch drei Mal kostenlos bewerten. Darüber hinaus gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von IAZI.

KONDITIONEN

Der Preis beträgt **CHF 950.-** inkl. MwSt. Die Schätzung und den Zahlungsschein werden Ihnen innerhalb weniger Tage per E-Mail zugesandt.

Datum: _____

Unterschrift: _____

Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie unbebaute Landparzellen können nicht mit diesem Formular geschätzt werden.

1. POSTLEITZAHL, ORT

Bitte geben Sie hier die genaue Postleitzahl und den Ortsnamen an, wo sich die zu schätzende Liegenschaft befindet. Via diesen Angaben werden die Lagemerkmale der Standortgemeinde aus der nationalen Gemeindedatenbank einbezogen.

2. STRASSE, HAUSNUMMER

Die fakultativen Angaben 3 bis 6 dienen der Vervollständigung der IAZI-Datenbank der Handänderungen und werden für die Bewertung nicht benötigt. Die Daten werden streng vertraulich behandelt und sind keinesfalls für Dritte zugänglich.

3. KAUFDATUM (DD/MM/JJJJ)

Bitte geben Sie möglichst genau das Kaufdatum Ihres Objekts an.

4. ART DES KAUFES Freihand Versteigerung andere

Geben Sie hier an, ob es sich um einen Freihand-Kauf, um eine Versteigerung oder um ein anderes Geschäft handelt. Tausch, Erbgang und Schenkungen fallen unter «andere».

5. KAUFPREIS IN FRANKEN ' ' CHF

Der Kaufpreis versteht sich in Schweizer Franken ohne allfällige Steuern und Gebühren.

6. GRUND DER ANALYSE

Bitte kreuzen Sie fakultativ an, wieso Sie an einer Bewertung interessiert sind.

- Kauf einer Immobilie
- Verkauf einer Immobilie
- Erbteilung
- Prüfen der Steuereinschätzung
- Enteignung
- Anderer Grund

7. STANDORTQUALITÄT IN DER GEMEINDE sehr gut gut
 mittel schlecht

Dieses Kriterium bewertet die spezifische Lage des Objektes in der Gemeinde beziehungsweise im Quartier bei grösseren Städten. Versuchen Sie bei der Beurteilung der

Standortqualität objektiv zu sein. Achten Sie unbedingt darauf, dass erfahrungsgemäss rund 10% der Standorte in einer Gemeinde sehr gut, jeweils 40% gut beziehungsweise mittel und 10% schlecht sind.

Betrachten Sie je nach Nutzungszweck folgende Faktoren:

- die Aussicht, die Ausrichtung des Objektes (Besonnung), die Nachbarschaft, die Lärmbelastung, die Luft- und Bodenqualität
- der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die öffentlichen Parkmöglichkeiten
- die Nähe zu Geschäften (Post, Banken, Einkaufszentren, Restaurants) und Schulen
- das Vorhandensein von Grünflächen

Bei Objekten im Berggebiet z.B.:

- die Entfernung zu Skipisten
- die Betriebszeiten der Liftanlagen

Beispiele:

Sehr gut: – Mehrfamilienhaus direkt am See, kein Lärm oder «Geruchsbelästigung»

- Mehrfamilienhaus in Wohnquartier, 5 Minuten zu Fuss von Bahnhof oder 200 Meter von Bushaltestelle, viele Grünflächen und maximal 5 Gehminuten von Geschäften.
- Mehrfamilienhaus mit Aussicht, in der Nähe von Pisten und Geschäften, ruhig

Gut: – Mehrfamilienhaus in Wohnquartier, durchschnittliche Erschliessung, ruhig

- Mehrfamilienhaus in guter Lage, aber mit einem Nachteil (z.B. keine Aussicht, Sonne, Geschäfte)
- Mehrfamilienhaus in gut erschlossenem Quartier, an mittelstark befahrener Strasse

Mittel: – Mehrfamilienhaus ohne Aussicht, wenig Sonne, mittlerer Verkehr, wenig Geschäfte

- Mehrfamilienhaus in belebtem Quartier, aber wenig Sonne/Aussicht, lärmig
- Mehrfamilienhaus am Dorfrand, relativ weit weg von Pisten und Geschäften

Schlecht: – Mehrfamilienhaus in Büro- oder Geschäftszone oder an stark befahrene Strasse grenzend

- Mehrfamilienhaus in Industriequartier, weit entfernt von Geschäften/Schulen
- Mehrfamilienhaus ohne Zugangsstrasse oder Seilbahnanschluss

8. BAURECHT nein ja, Verfalldatum (mm/jjjj):

Wenn kein Baurecht vorliegt, kreuzen Sie «nein» an. Liegt ein Baurecht vor, wählen Sie «ja, Verfalldatum» und geben das Verfalldatum an.

9. WESENTLICHE SERVITUTE

nein ja

Kreuzen Sie «ja» an, wenn ein wesentliches, das heisst wertminderndes Servitut vorliegt. Wesentliche Servitute sind z.B. Nutzniessungsrechte, Bauverbote oder Wohnrechte. Kreuzen Sie «nein» an, wenn kein oder nur ein unwesentliches Servitut vorliegt (z.B. Starkstromleitungen, Wegrechte, Quellenrechte).

10. BAUJAHR

geschätzt

Geben Sie hier das Baujahr an. Wenn das genaue Baujahr fehlt, müssen Sie dieses schätzen.

11. BAUQUALITÄT

sehr gut gut mittel schlecht

Dieses Kriterium dient der Bewertung der Qualität (Dauerhaftigkeit, Attraktivität) der Grundstruktur des Objektes, unabhängig von seinem jetzigen Zustand (separates Kriterium).

Bewertet wird unter anderem:

- Konstruktionsweise
- Qualität der verwendeten Baumaterialien, der Isolation, der Verglasung
- Ausstattung von Küche und Badezimmern
- Qualität der Umgebungs- / Aussenraumgestaltung
- Qualität des Grundrisses (Raumaufteilung, Belichtung, Zugänglichkeit der Räume etc.)
- Qualität der Wärmeerzeugung und -verteilung
- Erfüllung des Minergie-Standards

Beispiele:

- Sehr gut:* – moderner Bau, solide Baumaterialien, gute Isolation, moderne Raumeinteilung, angenehme äussere Ästhetik
- Klassischer Altbau (z. B. Jugendstil), solide und dauerhafte Grundstruktur, Installationen (Heizung, Lift, Doppelverglasung, Badezimmer, Küchen) den heutigen Bedürfnissen angepasst

- Gut:*
- Neuerer Bau, funktional ohne Luxus, keine grösseren Baumängel
 - gute solide Grundstruktur, modernisierte Installationen, jedoch leicht veraltete Raumeinteilung, überholte Ästhetik (z. B. Altbau 1930 - 40)
- Mittel:*
- billige Baumaterialien, schwache Isolation, konventionelle Raumeinteilung, überholte Ästhetik, kein Keller (z.B. neueres Gebäude 1960 - 80)
- Schlecht:*
- billige Baumaterialien, veraltete Installationen, überholter Baustil und Raumeinteilung
 - kleine Wohnfläche, Leichtbau, schlechte Isolation, hellhörig (z.B. Gebäude von 1950 – 60)

12. MINERGIE-STANDARD

 nein ja

Bei Objekten, die einzelne Kriterien erfüllen, aber nicht zertifiziert sind, ist die überdurchschnittliche Bauweise beim Feld „Bauqualität“ zu berücksichtigen.

13. JAHR DER LETZTEN GROSSEN RENOVATION

 keine

Geben Sie das Jahr der letzten grossen Renovation an. Wenn das genaue Jahr fehlt, muss dieses möglichst präzise geschätzt werden. Falls das Objekt in Etappen saniert wurde, geben Sie den Durchschnitt der Renovationsjahre an. Reine Unterhaltsarbeiten wie neuer Anstrich (innen und aussen), neue Geräte (Küche, Bad, Heizung), neue Bodenbeläge etc. zählen nicht als grosse Renovation.

14. ZUSTAND DES GEBÄUDES

 sehr gut gut mittel schlecht

Der Zustand eines Gebäudes gilt als:

- «sehr gut», wenn es neu oder maximal drei Jahre alt bzw. vor höchstens drei Jahren umfassend renoviert worden ist.
- «gut», wenn es keine Renovation benötigt.
- «mittel», wenn eine leichte Renovation nötig ist (die Bewohner müssen während der Renovation das Gebäude nicht verlassen).
- «schlecht», wenn es eine Totalrenovation benötigt (die Bewohner müssen während dieser Zeit das Gebäude verlassen).

15. NETTONUTZFLÄCHE IN M²

Die Nettонutzfläche ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Sie berechnet sich automatisch aus den folgenden Flächen:

NETTOWOHNFLÄCHE IN M²

Die Nettowohnfläche ist die Summe aller begeh- und belegbaren Bodenflächen (in ganzen m²) innerhalb der Wohnung oder des Hauses.

- inklusive: Eingang und Vorplatz, versetzbare Wände, innere Treppen, Cheminée
- exklusive: Aussenmauern, innere Trennwände, Kamin, Balkon, Gartensitzplatz, Estrich, Keller, Räume unter 1.2 m Raumhöhe, Abstellräume

BÜROFLÄCHE IN M²

GEWERBEFLÄCHE IN M²

VERKAUFS-/LAGERFLÄCHE IN M²

UNTERRICHTSFLÄCHE IN M²

MEDIZINISCHE FLÄCHE IN M²

16. ANZAHL DER NASSZELLEN

Geben Sie die Anzahl aller Nasszellen im Mehrfamilienhaus an, generell sind für die Anrechnung als Badezimmer drei unterschiedliche Sanitärapparate nötig.

17. ANZAHL PARKMÖGLICHKEITEN

- in der Tiefgarage:
- in separater Garage/Box:
- auf Abstellplätzen im Freien:

Geben Sie die Anzahl aller Parkmöglichkeiten an, die exklusiv zum Mehrfamilienhaus gehören. Öffentliche Parkplätze oder Besucherparkplätze werden nicht gezählt.

18. GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN M²

 '

Es ist hier die in der Bauzone liegende Grundstücksfläche in m² gemäss Grundbuch anzugeben. Allfällige Wald- oder Wiesenflächen sowie zusätzliche Bauparzellen müssen von der Grundstücksfläche abgezogen werden.

19. RAUMVOLUMEN IN M³

□□□'□□□

VERWENDETE NORM

- Gebäudeversicherung SIA 416
 SIA 116 andere

Geben Sie das Raumvolumen (inkl. Garagen) in ganzen m³ und dessen Berechnungsart ("Gebäudeversicherung", "SIA 416 oder 116" oder "andere") an. Das Raumvolumen findet sich auf dem Versicherungsausweis der Gebäudeversicherung (Feuerversicherung) oder in den Bauplänen des Hauses. Falls diese Angabe nicht erhältlich ist, machen Sie bitte keine Eigenschätzung, sondern lassen Sie das Feld leer.

20. WOHNUNGSSPLIT IM GEBÄUDE:

ANZAHL 1-, 1½-, 2-, ETC. ZIMMER WOHNUNGEN

Anzahl	1-Zi	1½-Zi	2-Zi	2½-Zi	3-Zi	3½-Zi	4-Zi
	□□	□□	□□	□□	□□	□□	□□
Anzahl	4½-Zi	5-Zi	5½-Zi	6-Zi	6½-Zi	7+-Zi	Total
	□□	□□	□□	□□	□□	□□	□□□

Bitte geben Sie die Anzahl der 1-, 1½-, 2-, 2½-, etc. Zimmer-Wohnungen im Gebäude sowie das Total der Wohnungen an (Küchen und Nasszellen werden nicht als Zimmer gezählt).

21. ANZAHL DER STOCKWERKE

□□

Geben Sie die Anzahl der Stockwerke an. Untergeschosse und unausgebaute Dachstöcke zählen nicht als Stockwerke. Ein ausgebautes Dachstock sowie das Erdgeschoss werden als Stockwerke gezählt.

22. ANZAHL DER AUFZÜGE

□□

Bitte geben Sie die Anzahl der Aufzüge im Gebäude an.

23. MIETEINNAHMEN PRO JAHR (IN CHF)

- Mietertrag effektiv pro Jahr (exkl. Akontozahlungen für NK inkl. Parkmieten oder Subventionen) ' ' CHF
- Mietertrag nachhaltig pro Jahr (nachhaltig erzielbare Einkünfte ohne Abzüge exkl. Akontozahlungen für NK) ' ' CHF

BEGRÜNDUNG FÜR ABWEICHUNG

Sollte der „Mietertrag nachhaltig“ vom „Mietertrag effektiv“ abweichen, ist hier der Grund für die Abweichung anzugeben.

24. MIETANTEIL AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (IN %)

 %

Geben Sie den Anteil der aus Geschäftstätigkeiten stammenden Mieteinnahmen (inkl. Parkmieten) in Prozent der totalen Jahresmiete an. Parkmieten sowie Subventionen müssen in der totalen Jahresmiete enthalten sein.